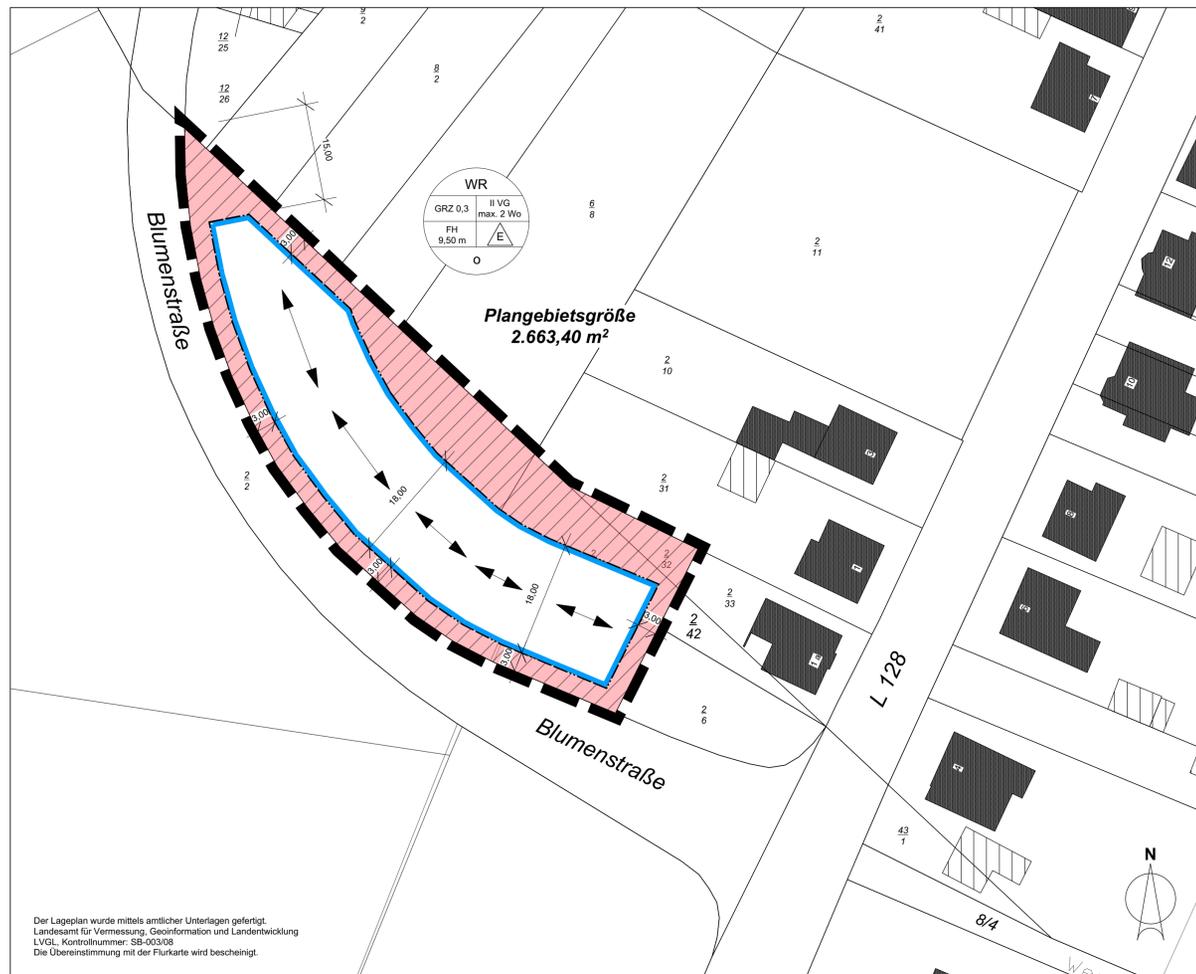


TEIL A: PLANZEICHNUNG



Der Lageplan wurde mittels amtlicher Unterlagen gefertigt. Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung LVGL, Kontrollnummer: SB-00308 Die Übereinstimmung mit der Flurkarte wird bescheinigt.

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)**  
 Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:  
 - Wohngebäude,  
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.  
 Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:  
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**  
 Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:  
**Grundflächenzahl (§§ 16, 19 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt.  
 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von  
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
 3. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.  
**Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO)**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.  
**Höhe der baulichen Anlage (§§ 16, 18 BauNVO)**  
 Für die baulichen Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für alle baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Höhenlage der nächstgelegenen, anbaufähigen Erschließungsstraße, bezogen auf die Mitte der straßenseitigen Gebäudewand (Fassade), gemessen rechtwinklig zur Straßenachse in Fahrtrichtung. Unter der Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Beim Flachdach gilt die Attika.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**  
 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern und maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.
- 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**  
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:  
**Baugrenzen**  
 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis 0,5 m) kann gestattet werden.
- 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind die Hauptbaukörper mit ihrer Längsachse parallel zur Blumenstraße auszurichten. Die Regelungen zur Stellung der baulichen Anlagen gelten nicht für Nebenanlagen.
- 6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**  
 Die Errichtung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den seitlichen Grenzabständen mit einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige, untergeordnete Nebenanlagen (bis 20 m²) im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den rückwärtigen und seitlichen Grenzabständen zulässig.
- 7. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
 Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den Grundstücken bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Pro Grundstück sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein Hochstamm entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen.

- Gehölzlisten:**
- Sträucher**
- Carpinus betulus (Hainbuche), ISt 1x 100 - 125
  - Cornus mas (Kornelkirsche), ISt 70 - 90
  - Cornus sanguinea (Gemeiner Hartrieel), ISt 70 - 90
  - Corylus avellana (Hasel), ISt 70 - 90
  - Crataegus monogyna (Zweigflügeliger Weißdorn), ISt 70 - 90
  - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), ISt 70 - 90
  - Prunus avium (Vogelkirsche), ISt 1x 150 - 200
  - Prunus spinosa (Schwarzdorn), ISt 70 - 90
  - Rosa canina (Hundsrose), ISt 70 - 90
  - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), ISt 70 - 90
  - Sambucus racemosa (Traubenholunder), ISt 40 - 70
  - Sorbus aucuparia (Vogelbeere), ISt 100 - 150
  - Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball), ISt 70 - 90
- Baumarten:**
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Robinia pseudoacacia (Robinie)
  - Acer campestre (Feldahorn)
  - Malus sylvestris (Holzäpfel)
  - Pyrus communis (Holzbirne)
  - Alle heimischen Obstbaumarten
- ISt = leichte Heister  
ISt r = leichte Sträucher

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 85 ABS. 4 LBO

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 2.1. Stellplatzanzahl (§ 47 LBO)**  
 Abweichend der Vorgaben der Landesbauordnung wird innerhalb des Geltungsbereiches die Zahl der Stellplätze je Wohneinheit auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports können auf die Stellplatzanzahl angerechnet werden.
- 2.2. Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**  
 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind einheimische, standortgerechte Bäume und Gehölze entsprechend der Gehölzlisten zu verwenden.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Bund:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlich Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, Richtlinie 92/43/EWG des Rates, vom 21. Mai 1992 (ABl. EG Nr. L 206 vom 22. Juli 1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 10. Juni 2013 (Abi. Nr. L 158 vom 10. Juni 2013, S. 193)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- Saarland:**
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2599), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Kommunaleisverwaltungs-gesetz (KSVG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juni 2016 (Amtbl. I S. 840)
- Gesetz zum Schutz der Natur und Heimat im Saarland (Saarländisches Naturschutzgesetz SNG) vom 05. April 2006 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 726), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Saarländisches Wassergesetz (SWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Landesbauordnung (LBO), in der Fassung des Gesetzes Nr. 1544 zur Neuordnung des Saarländischen Bauordnungs- und Bauberufsrechts vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt des Saarlandes S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 832)
- Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 632)
- Saarländisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (SBodSchG)-Saarländisches Bodenschutzgesetz vom 20. März 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 890), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes Nr. 1822 vom 21. November 2007 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2393)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Oktober 2015 (Amtsblatt des Saarlandes, Teil I, S. 790)
- Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 12. 076 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2014 (Amtsblatt des Saarlandes, S. 308)

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat am \_\_\_\_\_ in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Blumenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
 Es wird bescheinigt, dass die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke hinsichtlich ihrer Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.
- Billigung Entwurf / Auslegung**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Erweiterung Blumenstraße“ in seiner öffentlichen Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen.  
 Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt (§ 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ von der Auslegung benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum \_\_\_\_\_ zur Stellungnahme eingeplant.  
 Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am \_\_\_\_\_. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Satzungsbeschluss**  
 Der Gemeinderat der Gemeinde Heusweiler hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.
- Ausfertigung**  
 Der Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ wird hiermit als Satzung ausfertigt.  
 Heusweiler, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister
- Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In dieser Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 12 Abs. 6 KSVG hingewiesen worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Erweiterung Blumenstraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
 Heusweiler, den \_\_\_\_\_  
 Der Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG GEM. BAUGB I. V. M. BAUNVO UND PLANZVO 1990

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 4 BauNVO )

- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO )

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- II VG Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier maximal 2 Vollgeschosse
- max. 2 Wo Zahl der zulässigen Wohnungen, hier maximal 2 Wohnungen pro Einfamilienwohnhaus
- FH 9,50 m Höhenbeschränkung baulicher Anlagen, hier FH= Firsthöhe von maximal 9,50 m zulässig

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsgebäude Wohn
- Wirtschaftsgebäude / Nebengebäude
- vorhandene Grenzen
- Firstrichtung



GEMEINDE HEUSWEILER GEMARKUNG HOLZ  
 Bebauungsplan "Erweiterung Blumenstraße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a

MASSTAB	PROJEKTBEZEICHNUNG	PLANFORMAT
1:500	2017_0707_BPlan_Erv_Blumenstraße	970/594 mm
VERFAHRENSSTAND	DATUM	BEARBEITUNG
ENTWURF	31.05.2017	KN